

Sulzbach

## Luminoso apartamento de 2 habitaciones

Número de propiedad: 25082101



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 177.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25082101	Precio de compra	177.000 EUR
Superficie habitable	ca. 48,4 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Balcón
Año de construcción	1994		

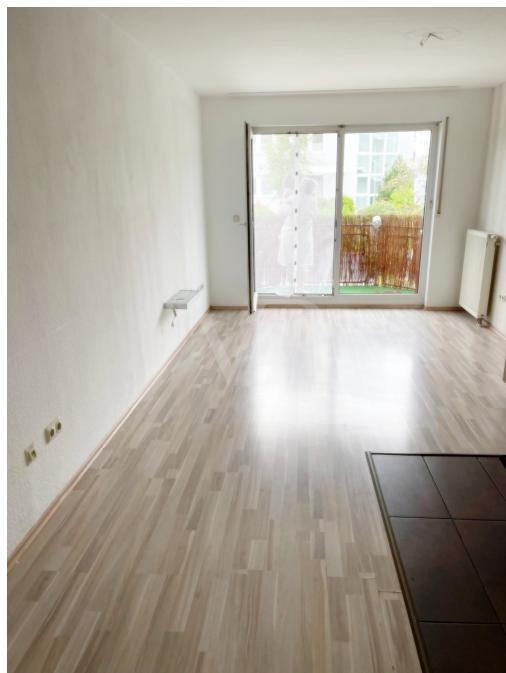
Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	186.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.06.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propiedad

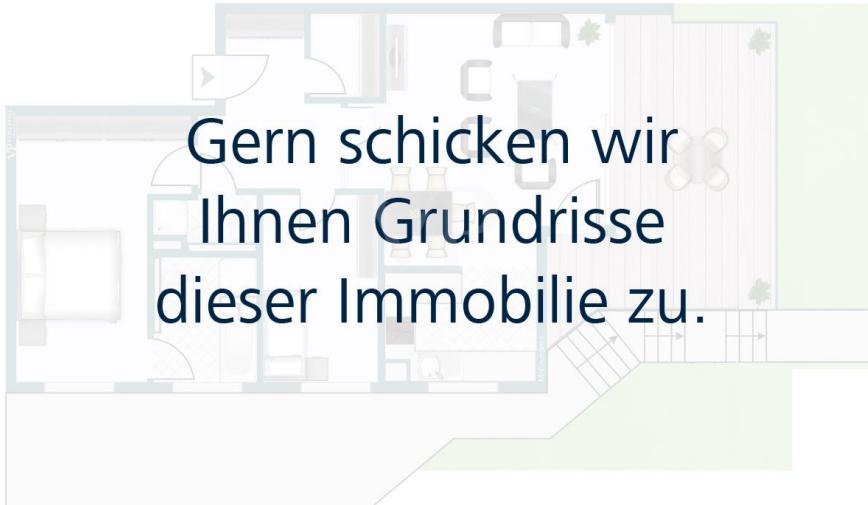


Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## La propiedad



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Una primera impresión

Descubra este atractivo apartamento con una distribución ideal y un estado impecable en una tranquila zona residencial. Construido en 1994, este complejo de apartamentos presume de una construcción sólida y una arquitectura contemporánea, creando espacios luminosos y acogedores. El apartamento ofrece amplio espacio para personas solas o parejas. Cuenta con dos habitaciones bien proporcionadas, incluyendo un dormitorio que sirve como un remanso de paz. El espacioso salón ofrece amplio espacio para sentarse cómodamente e invita a relajarse. La cocina impresiona por su diseño práctico y abierto, que permite un uso eficiente. El baño cuenta con azulejos modernos e incluye ducha. La calefacción central garantiza una agradable calidez en todo el apartamento, contribuyendo a un ambiente confortable. El equipamiento del apartamento cumple con los más altos estándares, satisfaciendo incluso los gustos más exigentes. Su vehículo puede aparcarse de forma segura en la plaza de aparcamiento dúplex del apartamento. Los jardines bien cuidados del complejo completan esta atractiva oferta. El apartamento está actualmente alquilado (alquiler mensual de 650 € más 200 € de gastos) y, por lo tanto, también es atractivo para inversores. Se recomienda visitarlo para comprobar las ventajas de esta propiedad. Aprovecha esta oportunidad y concertá una cita hoy mismo para ver el piso en persona y no perderte esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Detalles de los servicios

- helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkons
- komfortables Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- angenehm großer Flur
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- eigenes Kellerabteil
- Waschkeller mit Münzwaschmaschinen und -trocknern; die eigene Waschmaschine kann in der Wohnung aufgestellt werden
- gepflegte Liegenschaft

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Todo sobre la ubicación

Sulzbach liegt zwischen Bad Soden und Frankfurt - Höchst im Vordertaunus. Die ländliche Idylle Sulzbachs mit Feldern und Wiesen wird bestimmt durch die Landwirtschaft, die hier noch sehr ausgeprägt ist. Dennoch sind es nur ca. 15 km in die Frankfurter Innenstadt.

Schulen, Kindergärten, Bürgerzentrum mit Bücherei, das überregional bekannte Einkaufscenter Main-Taunus-Zentrum sowie ein großes Sport- und Freizeitangebot lassen bei der Infrastruktur keine Wünsche offen.

Sulzbach verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen. Die S-Bahn-Linie 3 nach Bad Soden und Darmstadt verbindet Sulzbach neben mehreren Gemeinden im Vordertaunus auch mit der Frankfurter Innenstadt (Messe, Hauptbahnhof, Hauptwache und Konstablerwache), sowie mit Neu-Isenburg, Dreieich und Langen im Kreis Offenbach am Main. Mit dem Auto gelangt man über die A66 schnell auf die A5 und A3. Zum Flughafen benötigt man auf diesem Wege nur 15 Minuten, zum Frankfurter Hauptbahnhof 20 Minuten.

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 186.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25082101 - 65843 Sulzbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim  
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)